

Commune d'Epuisay

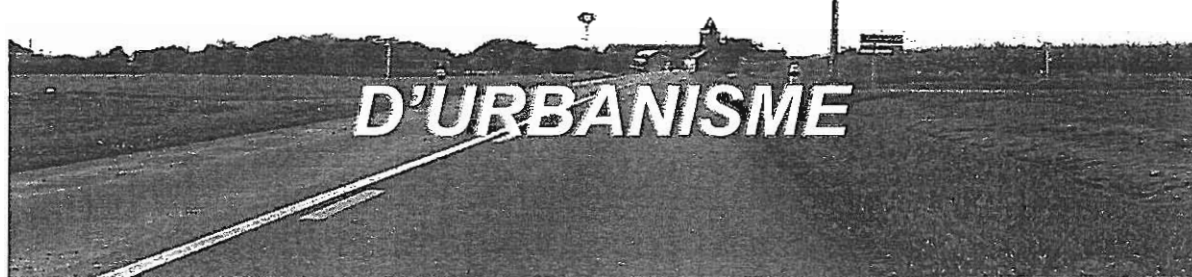
REÇU LE

20 MARS 2008

à la SOUS-PREFECTURE
de VENDÔME

PLAN LOCAL

D'URBANISME



Date : 18 mars 2008

Le Maire,

Document approuvé par délibération du Conseil
Municipal du 29 Février 2008

4. REGLEMENT DE ZONES

Mairie d'Epuisay
Rue des Bleuets
41360 EPUISAY

Tél : 02 54 72 01 79



Société d'Ingénierie pour l'Aménagement
1 place de Chevry
91190 GIF SUR YVETTE
Tél : 01 60 12 69 00
Fax : 01 60 12 67 00

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune d'Epuisay.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

A- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal (voir Annexes du règlement)

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

- L 111.9 et L 421.4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics
- L 421.5 relatif à la réalisation de réseaux
- L 111.1.4. relatif aux routes à grande circulation.

- *les articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.*

- les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.

- Les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan Local d'Urbanisme

- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- Aux périmètres sensibles
- A la protection des Monuments Historiques
- Au droit de préemption urbain
- Aux zones d'aménagement différé
- Aux zones d'aménagement concerté

- les lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.
En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

B- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans d'occupation des sols.

En particulier :

- L'édification de clôtures est soumise aux dispositions des articles L441.1 à 3 du Code de l'Urbanisme.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le cadre des dispositions du Titre III, du Livre IV du Code de l'Urbanisme.
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).
- Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions – Juillet 2000).
- Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, il existe des prescriptions acoustiques en application de la loi n°92-1444 du 31 Décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit : dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 157, les constructions pourront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.
- Aux abords des voies classées à grande circulation, une marge de 75 m ou de 100 m de part et d'autre de l'axe de ladite voie est rendue inconstructible si des mesures spéciales répondant aux critères de l'intégration urbaine, architecturale ou paysagère, de la sécurité et de la lutte contre les nuisances ne sont pas intégrées dans le PLU (Loi BARNIER reprise à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme).
Sur Epuisay, sont concernées la route nationale 157 et la route départementale 957 dans sa partie sud de la RN 157.
Toutefois, ces marges sont réduites en zone UB, AUB, AU, AUI dans la mesure où des règles particulières sont instaurées en faveur de la sécurité, de l'intégration urbaine, paysagère et architecturale et au titre de la réduction des nuisances.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- **les zones urbaines** qui sont repérés sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.
Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

Dont les règles applicables figurent au titre II du présent règlement.

- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dont les règles applicables figurent au titre III du présent règlement.

ET

- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Un secteur Nh identifie les parties construites (fermes, implantations isolées, hameaux non équipés de faibles densité et étendue) dans lesquelles seuls seront autorisés l'aménagement, la reconversion ou l'extension limitée de l'existant.

Dont les règles applicables figurent au titre IV du présent règlement.

3.2.. IL RESERVE LES EMPLACEMENTS NECESSAIRES :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans.

3.3. IL PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques.
Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et du titre V du présent règlement (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme)

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ET

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- Qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles
- Qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 – LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

- | | |
|-------------------|---|
| Article 1 | <i>Occupations du sol interdites</i> |
| Article 2 | <i>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i> |
| Article 3 | <i>Conditions de desserte et d'accès des terrains</i> |
| Article 4 | <i>Conditions de desserte par les réseaux</i> |
| Article 5 | <i>Superficie minimale des terrains</i> |
| Article 6 | <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> |
| Article 7 | <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> |
| Article 8 | <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i> |
| Article 9 | <i>Emprise au sol</i> |
| Article 10 | <i>Hauteur des constructions</i> |
| Article 11 | <i>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i> |
| Article 12 | <i>Obligations en matière de stationnement</i> |
| Article 13 | <i>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.</i> |
| Article 14 | <i>Coefficient d'Occupation des Sols</i> |

Modification n°1 du PLU

Dans les dispositions générales de l'article 11. Il est rajouté les paragraphes suivants dans toutes les zones :

« L'architecture contemporaine déroge en tout ou partie aux règles de la construction traditionnelle de par les formes, volumes, aspects et matériaux utilisés. Il conviendra dès lors, de rechercher la meilleure intégration paysagère et urbaine par rapport au site.

Ainsi peuvent être autorisées les constructions de conception innovante, favorisant une approche énergétique (ensoleillement) et acceptant les matériaux liés au développement durable : *éco constructions, façades bois ou autres matériaux limitant les gaz à effet de serre, toitures végétalisées retenant les eaux pluviales, etc.* ».

« Les installations individuelles de production d'énergie renouvelable ou concourant au développement durable : *systèmes solaires individuels thermiques ou photovoltaïques, géothermie, éolien, biomasse, méthanisation...*, devront s'insérer au mieux dans l'environnement urbain et paysager. En particulier, la pose de panneaux solaires devra se faire de manière discrète en privilégiant, particulièrement dans le bourg, les implantations préservant la visibilité à partir du domaine public : installations sur des annexes et dépendances (appentis vérandas), en fond de parcelle, voir, à même le sol ».

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines « U » englobent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines

- ☐ La zone UA correspond au centre urbain traditionnel.
- ☐ La zone UB concerne les secteurs pavillonnaires et extensions plus récentes du bourg et le hameau du Tertre.
- ☐ La zone UH concerne les hameaux structurants, regroupant plusieurs habitations ou activités.
- ☐ La zone UL est destinée à recevoir principalement des équipements publics, des aménagements de loisirs, de tourisme.

Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre ancien d'Epuisay. Elle est équipée et desservie par tous les réseaux et regroupe les éléments structurants de la commune (Eglise, Mairie, Ecoles, commerces...)

Elle englobe le tissu ancien implanté le long des rues de Primevères, rue des Bleuets, place de l'Eglise, etc.

Il se caractérise par :

- *un bâti implanté à l'alignement (façades principales ou pignon), formant un front bâti dense*
- *des cœurs d'îlots sous densifiés aménagés en cours, jardins et potagers.*
- *Des hauteurs de bâtiments de R+1 ou R+2.*

La présence de l'éolienne, classée Monument Historique, dans ce secteur, en fait un secteur particulièrement sensible sur le plan architectural et paysager.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur UA doit préserver ses fonctions de centre village. A ce titre, il doit préserver le caractère architectural dense et la mixité des fonctions présentes.

Aussi, il est destiné à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

L'intégralité de ce secteur est inscrite dans le périmètre de protection de l'Eolienne. Aussi, une attention particulière sera portée sur l'homogénéité architecturale du secteur au regard du respect de l'identité percheronne ou sarthoise traditionnelle, quant aux formes de bâti et aux matériaux utilisés.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- *Reconnaître et préserver l'organisation traditionnelle du bâti*
- *Mettre en valeur les espaces de perception de l'éolienne*
 - . *les espaces publics place la mairie et place du foyer rural*
 - . *les espaces publics et front bâti à proximité du monument*
 - . *les cônes de vue sur l'édifice*

- *maintenir la centralité du secteur à travers la diversité des fonctions centrales et urbaines autorisées.*

- *Favoriser le maintien des activités existantes et notamment des commerces ou services de proximité*

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'activités :

- les implantations nouvelles, extensions et aménagements
 - de bâtiments à vocation industrielle
 - de bâtiments à vocation artisanale, commerciales ou de services d'une SHON supérieure à 300 m².
 - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage
 - les entrepôts

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les équipements sanitaires et sociaux exigeant des grandes emprises et de nombreux services (hôpitaux, sapeur pompiers, maisons de retraites ...)
- les stands et champs de tir, les pistes de karting, centres hippiques.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de véhicules de plus de 10 véhicules,
- les dépôts de toute nature
- le stockage de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

SONT ADMISES

Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées à l'article UA 1 sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage

- et des conditions particulières fixées ci-après :

- Les constructions nouvelles d'activités artisanales ou commerciales dans la limite de 300 m² de SHON.
- L'aménagement, l'extension ou l'implantation d'installations classées sous réserve du respect des normes en vigueur et si elles sont compatibles avec le voisinage et la vocation de centre village.
- La reconstruction de SHON identique en cas de sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public.

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de ce réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif approprié, réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents.
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires agricoles :

- Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

3. RESEAUX DIVERS

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales seront implantées à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

EXEMPTIONS :

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Lorsque la continuité visuelle de l'alignement est assurée par un mur réalisée en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et/ou clôtures voisines.
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.

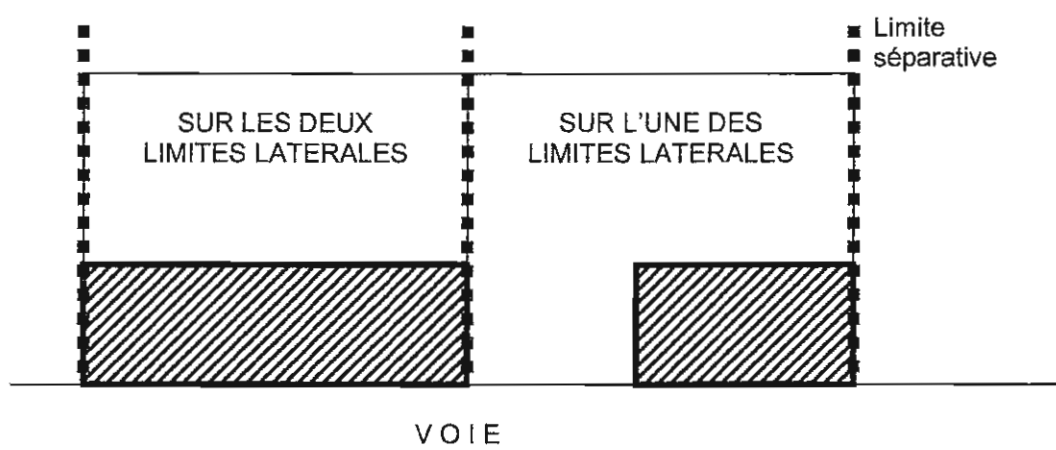
EXCEPTIONS :

- Les bâtiments annexes pour lesquels elle n'est pas réglementée.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

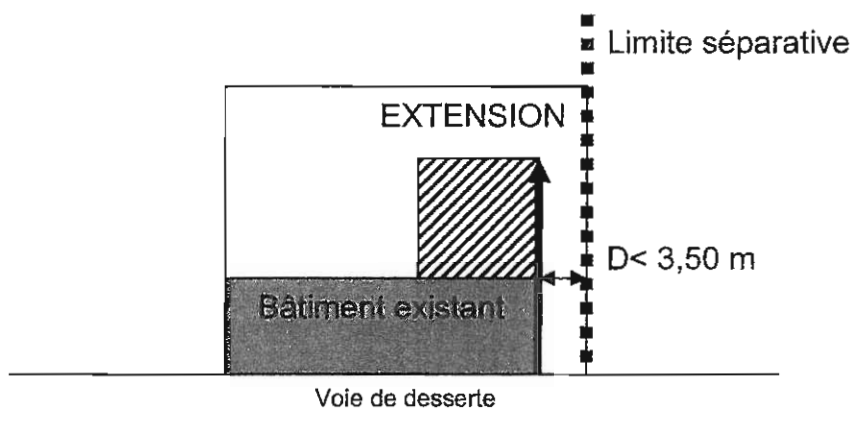
Ces constructions doivent être édifiées jusqu'à l'une au moins des limites séparatives latérales.



En cas de retrait, le bâtiment mesuré en tous points de sa façade devra s'éloigner d'au moins 3,50 mètres de la limite séparative.

Exemptions :

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci le long de la limite séparative à la condition de ne pas ouvrir de vues sur la façade en vis-à-vis à moins de 3,50 m.



Exceptions :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 3,50 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

Cette distance peut être réduite à la condition que l'implantation desdits bâtiments satisfassent aux exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) est limitée à 50% de la superficie du terrain

Une majoration de 10 % de la superficie du terrain est autorisée pour les constructions comprenant des activités commerciales dans les limites fixées aux articles UA 1 et UA 2 sur les surfaces commerciales.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf lexique) : la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+ 1 + combles.

EXCEPTIONS :

- Les extensions ou reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes ne respectant pas ces règles dans la limite des hauteurs existantes.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
 - Au caractère des lieux avoisinants
 - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
 - A la conservation des perspectives monumentales, notamment sur l'éolienne.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

modification n°1 du PLU

Dans les paragraphes relatifs aux toitures, à l'article 11, pour les zones UA, UB et AU, la dérogation à l'inclinaison obligatoire pour les bâtiments annexes est étendue aux toitures végétalisées :

« Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes, **ainsi qu'aux toitures végétalisées**, qui pourront être à une seule pente, d'inclinaison non réglementée ».

- Les constructions devront respecter les dispositions du cahier des charges architecturales jointes au dossier de PLU.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
Les sous-sols sont interdits.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
En particulier, sur la rue des Primevères, la rue des Bleuets et autour de la place de l'Eglise, autour de l'éolienne.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Elles pourront être à 2, 3 ou 4 pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée et aux équipements publics.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Les toitures terrasses sont interdites, sauf aménagements et extensions de bâtiments existants concernés.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :
L'utilisation de lucarnes est préconisée, Les houteaux sont interdits.
Les châssis de toit seront encastrées dans la toiture sans ressortir de la surface de toiture.
Le nombre d'ouverture est limité à 3 pour 10 m de façade en moyenne et elles seront réparties régulièrement sur la toiture.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :
Les ouvertures ne sont pas réglementées.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect , notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat : tuiles de pays, ardoises naturelles ou matériaux similaires.
- L'emploi de tuiles mécaniques, de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit sur les bâtiments principaux. Il peut être toléré sur les bâtiments annexes non visibles depuis la voie, à condition d'être traité par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de tôle brute ou galvanisée.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau brillant est interdite.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.

- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments non visibles depuis la voie. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront de préférence de teinte claire. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Leur nombre et leur implantation pourront être imposés de façon à respecter l'ordonnement sur les rues des primevères, des Bleuets et autour de la place de l'Eglise.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Sur les voies :
Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :
 - soit par un mur plein de hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m
 - soit par un muret d'une hauteur minimale de 0,80 mètre surmonté de grille ou grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales, préférées aux essences de type thuya.
Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.
- En limite séparative
Les clôtures seront de préférence réalisées par des murets de faible hauteur surmontés de grillages ou piquets bois ou métal.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades ».
- Dans les lotissements ou permis groupés, des antennes collectives de télévision ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

GENERALITES

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- Un minimum de 30% de la superficie du terrain devra recevoir un traitement au sol non imperméabilisé aménagé en espaces verts. Dans le cas de constructions recevant du public ou des activités commerciales, cette surface pourra être réduite pour répondre aux besoins de stationnement liés à ces établissements.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les haies repérées aux documents graphiques seront conservées ou remplacées ou éventuellement déplacées
- Les aires de stockage et dépôts autorisés seront entourés de haies indigènes ou plantations de haute tige formant écran.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions plus ou moins récentes du bourg d'Epuisay ainsi qu'au hameau important du Tertre, situé au sud de la commune.

Ces secteurs sont constitués de pavillons implantés individuellement ou sous forme organisés (lotissement des Rebrais, ensembles de l'OPAC, impasse de la Rose et sur la Cholazière) et d'extension de l'habitat sur le hameau du Tertre.

Ils se caractérisent par :

- *des implantations en retrait des voies*
- *des hauteurs de bâti plus modestes*
- *un tissu plus aéré*
- *des continuités de clôtures minérales ou végétales.*

DESTINATION DU SECTEUR

Ces secteurs sont destinés à recevoir prioritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire, mais également les équipements et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- *Permettre une mixité des différentes forme d'habitat et des fonctions urbaines : habitat individuel ou collectif, commerces et services, équipements dans le respect de l'environnement.*
- *Permettre l'évolution des constructions existantes*
- *Préserver les caractéristiques urbaines sur les axes structurants (rue des Camélias, rue des Acacias, rue du Muguet) et harmoniser les nouvelles constructions avec celles existantes (hameau du Tertre).*

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'activités :

- les implantations nouvelles
 - de bâtiments à vocation industrielle
 - de bâtiments à vocation artisanale, commerciales ou de services d'une SHON supérieure à 300 m².
 - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage, en dehors de ceux autorisés à l'article 2.
 - les entrepôts

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les équipements sanitaires et sociaux exigeant de grandes emprises et de nombreux services (hôpitaux, sapeur pompiers, maisons de retraites ...)
- les stands et champs de tir, les pistes de karting.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de véhicules usagers, de ferrailles, de déchets de toute nature
- le stockage de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection de 500 m autour de l'éolienne

SONT ADMISES

Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées à l'article UB 2 sous réserve :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage**
- **et des conditions particulières fixées ci-après :**
- Les constructions nouvelles d'activités artisanales ou commerciales existantes dans la limite de 300 m² de SHON.
- L'aménagement, l'extension ou l'implantation d'installations classées sous réserve du respect des normes en vigueur et si elles sont compatibles avec le voisinage et la vocation d'habitat de la zone.
- La reconstruction de SHON identique en cas de sinistre.
- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 157, voie classée « axe bruyant », des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire

(loi du 31/12/92 et décret n°95-22 du 09/01/95 et l'arrêté préfectoral du 28/06/2000). Ces dispositions seront applicables en cas de reconstruction en cas de sinistre.

- Sur le hameau du Tertre, des bâtiments d'exploitation agricole pourront être admis s'ils respectent les distances prévues par la loi d'orientation agricole du 9 Juillet 1999.

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

En particulier, les accès directs sur la RN 157 et le giratoire d'entrée du village (rue des Mimosas) sont interdits.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement)

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- En l'absence de ce réseau (hameau du Tertre), un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente de la réalisation du réseau collectif. Les constructions seront alors conçues de façon à être raccordées au réseau public dès sa réalisation.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de ce réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif approprié, réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents.
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires agricoles :

- Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

3. RESEAUX DIVERS

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales seront implantées :

- soit, avec un retrait minimal de 4 mètres de l'emprise de la voie ou de l'alignement. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues, ce retrait s'appliquera par rapport à la voie d'accès.
- soit, à l'alignement s'il y a continuité avec des constructions existantes.
- soit, dans le cas de construction jouxtant une autre construction édifiée avec un retrait inférieur à 4 mètres, la nouvelle construction pourra être implantée dans le prolongement de la façade du bâtiment existant.

EXEMPTIONS :

- Les éléments ou installations de faible emprise s'incorporant à la construction principale (rampes, emmarchements, auvents, balcons, transformateurs, postes de détente, ...) peuvent être admis dans la marge de recul.
- Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de deux rues).
- Les constructions devront respecter les marges de recul figurant aux documents graphiques le long de la RN 157. Toutefois, pourront être implantés dans cette marge :
 - les constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - les aménagements et extensions de bâtiments existants
 - les réseaux d'intérêt public
 - les extensions du cimetière existant.

EXCEPTIONS :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

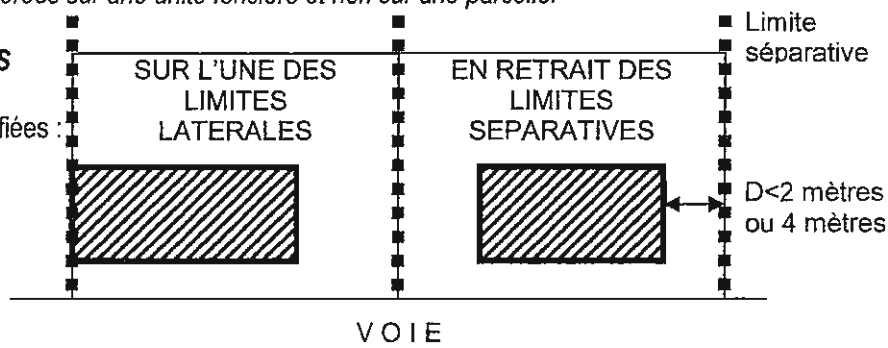
ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :

- Soit, sur une limite séparative
- Soit, en retrait de ces limites

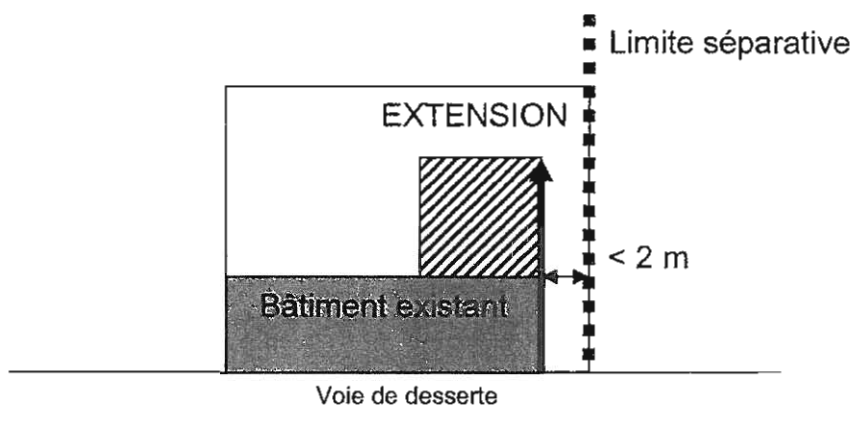


Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- au moins 2 m de la limite séparative si elles ne comportent pas de vues.
- à au moins 4 m de la limite si elles comportent des vues

Exemptions :

- Dans le cas de programmes de constructions de logements à caractère social présentant une unité architecturale), des dispositions différentes et non réglementées pourront être admises en limites séparatives.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci le long de la limite séparative à la condition de ne pas ouvrir de vues sur la façade en vis-à-vis.



- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

- Les constructions annexes, abris de jardins, garages non accolés, bûchers pourront être implantés en limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m mesurée à l'égout du toit.
- Les autres annexes seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter les retraits définis pour les constructions principales.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 4 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

Mais, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (annexes comprises) est fixé à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

EXEMPTIONS :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf lexique) : la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.

- La hauteur de toute construction ne peut excéder ^{8,50 (modification PLU)} ~~8~~ mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+ combles.

EXCEPTIONS :

- Les extensions ou reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- Les constructions à destination d'habitation à caractère social pourront atteindre des hauteurs maximales de 10 m.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
 - Au caractère des lieux avoisinants
 - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
 - A la conservation des perspectives monumentales, notamment sur l'éolienne.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Dans le périmètre de protection de l'éolienne, classée monument historique, les constructions devront respecter les dispositions du cahier des charges architecturales figurant dans le dossier.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
Dans le cas de constructions avec sous-sols, le rez-de-chaussée devra être à une hauteur inférieure à 1,20 m du terrain naturel, sauf difficultés techniques connues.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
En particulier, sur la rue des Camélias, la rue du Muguet, la rue des Mimosas et la rue des Jonquilles.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Elles pourront être à 2, 3 ou 4 pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Les toitures terrasses sont interdites, sauf aménagements et extensions de bâtiments existants concernés.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies des Camélias, des Mimosas, des Jonquilles, rue des Bleuets, des Seringas, des Muquets:
L'utilisation de lucarnes est préconisée, Les Châssis de toits seront intégrées dans la toiture sans ressortir de la surface de toiture.

Les matériaux

- Sur les façades donnant sur les voies des Camélias, des Mimosas, des Jonquilles, rue des Bleuets, des Seringas, des Muquets:
Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat : tuiles de pays, ardoises naturelles ou matériaux similaires.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit sur les bâtiments principaux. Il peut être toléré sur les bâtiments annexes non visibles depuis la voie, à condition d'être traité par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de tôle brute ou galvanisée.

LES FACADES

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement. Les matériaux traditionnels seront préconisés.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments non visibles depuis la voie. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé).
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront de préférence de teinte très claire. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Sur les voies :
Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :
 - soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m
 - soit par un muret d'une hauteur minimale de 1 mètre surmonté de grille ou grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.
 - soit par des grillages verts doublés de haies d'essences locales

Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales, préférées aux essences de type thuya. Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.

- En limite séparative
Les clôtures seront réalisées par des murets de faible hauteur ou piquets bois et métal surmontés de grillages ou piquets bois doublés de haies d'essences locales.
- En limite de zones agricoles ou naturelles, ces clôtures seront constituées de grillages de couleur verte sur piquets métalliques ou bois d'une hauteur n'excédant pas 1,80 mètre. Le grillage sera doublé d'une haie vive haute composée d'essences locales.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades ».
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, des antennes collectives de télévision ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPEL :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

GENERALITES

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- Un minimum de 50% de la superficie du terrain devra recevoir un traitement au sol non imperméabilisé aménagé en espaces verts. Dans le cas de constructions recevant du public ou des activités commerciales, cette surface pourra être réduite pour répondre aux besoins de stationnement liés à ces établissements.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les haies repérées aux documents graphiques seront conservées ou remplacées.
- Les aires de stockage et dépôts autorisés seront entourés de haies indigènes ou plantations de haute tige formant écran.
- En bordure des espaces agricoles ou naturels, les haies hautes constituées d'essences locales seront plantées ou conservées.

- En bordure de la RN 157, la marge de recul inconstructible délimitée aux documents graphiques, sera paysagée et plantée d'essences arbustives. Des merlons de 3 m de hauteur seront aménagés et plantés de façon à isoler les constructions des nuisances de la voie.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sur le bourg, le COS est fixé à 0,3

Sur le hameau du Tertre, le COS n'est pas réglementé.

DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION :

- Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans avant la date d'approbation du présent règlement, et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

Zone UH

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones concernent les hameaux structurants parmi la multitude de petits hameaux situés sur le territoire communal.

Certains accueillent des habitations plus récentes et s'étendent autour des noyaux anciens.

DESTINATION DU SECTEUR

Elles sont destinées à recevoir les habitations, activités agricoles, para-agricoles ou éventuellement artisanales.

L'objectif est de permettre à ces hameaux de pouvoir évoluer et se renouveler afin de ne pas disparaître ou être délaissés.

L'implantation des constructions est limitée à de petits périmètres reprenant et élargissant les parties urbanisées.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Limiter la constructibilité aux espaces résiduels non bâtis dans ces ensembles urbanisés.

Permettre d'accueillir de nouvelles constructions, renforçant la cohésion du hameau.

Assurer le devenir de ces hameaux en leur permettant d'évoluer dans un cadre maîtrisé et respectueux de la vocation agricole du site.

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'activités :

- Les constructions ou installations nouvelles à usage d'activités industrielles, de bureaux, commerces et artisanat, autres que celles visées à l'article UH 2.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les stands et champs de tir,
- les pistes de karting,

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de véhicules usagers, de ferrailles, de déchets de toute nature
- le stockage de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, et aux équipements d'intérêt public, les affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les hameaux de Courtamblay et d'Etre Planche

SONT ADMISES

Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées à l'article UH 1 sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du hameau,
 - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage
 - du respect des distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'orientation agricole du 9 Juillet 1999.
 - et des conditions particulières fixées ci-après :
- les campings à la ferme à conditions d'être à proximité immédiate des bâtiments principaux.
 - La reconstruction de SHON identique en cas de sinistre.
 - L'aménagement, l'extension ou l'implantation d'installations classées sous réserve du respect des normes en vigueur et si elles sont compatibles avec le voisinage et la vocation d'habitat de la zone.
 - Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 157, voie classée « axe bruyant », des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (loi du 31/12/92 et décret n°95-22 du 09/01/95 et l'arrêté préfectoral du 28/06/2000). Ces dispositions seront applicables en cas de reconstruction après sinistre.
 - Les équipements publics liés aux activités sportives, de loisirs ou de tourisme « vert ».

- Les activités économiques si elles sont liées à l'activité agricole, para-agricole et au tourisme rural (gîtes, hébergement touristique, vente de produits régionaux, etc.)

ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ils seront de préférence réalisés depuis les voies communales ou les chemins ruraux.

En particulier, les accès sur la RN 157 et sur la RD 937 sont interdits.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement).

ARTICLE UH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Ces zones ne sont pas desservies par les réseaux publics d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elles sont situées en zone d'assainissement non collectif.

Eaux usées :

Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols (voir annexes sanitaires).

Le rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux épurées dans les fossés d'eaux pluviales sont autorisés sur accord des autorités compétentes.

Eaux résiduelles agricoles :

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour être constructibles, les unités foncières doivent avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif conforme aux normes en vigueur, sans être inférieure à 400 m².

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Les constructions seront implantées dans une bande de 50 mètres à compter de l'emprise de la voie ou de l'alignement. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues, ce retrait s'appliquera par rapport à la voie d'accès.~~ *Paragraphe supprimé par modification n°1 du PLU*

Aux abords de la RN 157 et de la RD 937, les constructions seront implantées en retrait de la marge figurant aux documents graphiques.

Seuls seront autorisées dans cette marge :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (aire de repos, aires de stationnement paysagées)
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Les réseaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

EXCEPTIONS :

Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés avec des retraits différents pour permettre une meilleure intégration dans le site.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

Ces constructions pourront être édifiées sur une des limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites, elles devront s'écarter d'une distance minimale de :

- 2,50 m si la façade ne comporte pas de vues
- 4 m sinon.

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999.

EXCEPTIONS

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf lexique) : la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.

- La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne peut excéder ^{8,50 (modif n°1 du PLU)} 8 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.), avec Rez de chaussée et combles aménageables.
- Pour les autres constructions autorisées, elle est portée à 10 mètres maximum.
- Dans le cas d'une extension, sa hauteur ne pourra excéder celle de la construction à laquelle elle se rattache.
- Les sous-sols sont fortement déconseillés.

EXCEPTIONS :

- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'aménagement, la reconversion ou la reconstruction d'aspect identique des constructions existantes pourront déroger à ces hauteurs maximales à condition de respecter la hauteur initiale prévue.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
 - Au caractère des lieux avoisinants
 - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
 - A la conservation des perspectives monumentales, notamment sur l'éolienne.
- Toute architecture typique étrangère à la région.
- L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silos, réservoirs, etc.) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel (fond de vallée, bordures de haies ou de bois...)

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
Dans le cas de constructions avec sous-sols, le rez-de-chaussée devra être à une hauteur inférieure à 1,20 m du terrain naturel, sauf difficultés techniques connues.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement. Les matériaux traditionnels de teinte claire seront préconisés.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments à usage des bâtiments agricoles, les équipements publics et les annexes non visibles depuis la voie. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé).
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Elles seront conçues de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de surface.
- Les clôtures végétales ou piquets bois seront préconisées.

ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPEL :

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

GENERALITES

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UH 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales.
- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent être plantées et seront entourées de haies d'essences locales ou plantations de haute tige formant écran.
- En bordure des espaces agricoles ou naturels, les haies hautes constituées d'essences locales seront plantées ou conservées.
- Le long de la RN 157 et de la RD 937, les marges de recul inconstructibles seront préservées en espaces naturels et recevront un traitement paysager lors de la réalisation des projets sur ce secteur.

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

COS APPLICABLE :

- Pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité autre qu'agricole :
Le COS est de 0.20.
- Pour les autres affectations, le COS n'est pas réglementé.

DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION :

- Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans avant la date d'approbation du présent règlement, et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

Zone UL

CARACTERE DE LA ZONE	<i>Cette zone correspond aux secteurs du parc de la Cholazière et du château d'eau en entrée de village le long de la rue des Camélias et de la RN 157.</i> <i>Ces secteurs sont équipés par les réseaux, et accueillent quelques constructions notamment certains équipements communaux (stade, salle des fêtes, aire de camping, aire de loisirs et de promenade ou château d'eau).</i> <i>Intégrés à l'ensemble urbain du bourg, ils constituent des entités « vertes » qui participent à la vocation rurale et à la vie culturelle, sportive et de loisirs du bourg.</i>
DESTINATION DU SECTEUR	<i>Ils sont destinés à accueillir des équipements publics ou collectifs. Leur vocation de loisirs et de détente ou de mise en valeur du cadre de vie est préservée et même renforcée.</i> <i>Ils ont également pour vocation d'accueillir des installations et équipements complémentaires au fonctionnement du village et nécessitant de grandes emprises (aires de stationnement pour les poids lourds de passage, équipements techniques importants)</i>
OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	<i>Préserver le caractère public à dominante d'activités de loisirs et de détente de ces espaces</i> <i>Limiter les constructions diverses et privilégier une vocation « publique et verte » pour ces espaces.</i> <i>Permettre d'accueillir des installations et constructions publiques ou collectives améliorant le fonctionnement du village.</i> <i>Privilégier les aménagements paysagers sur ces sites.</i>

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation non destinées à l'habitat du personnel nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des équipements publics ou collectifs.
- Les lotissements
- L'hébergement hôtelier

En matière d'activités :

- les constructions destinées à l'accueil d'activités économiques (commerces, artisanat, bureaux, services, industries) ou agricoles.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les stands et champs de tir,
- les pistes de karting,
- les centres hippiques.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les installations classées nouvelles
- les dépôts de véhicules usagers, de ferrailles, de déchets de toute nature
- le stockage de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SONT ADMISES

Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées à l'article UL 1 sous réserve :

- *de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,*
- *de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage*
- *et des conditions particulières fixées ci-après :*
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone.
- La reconstruction de SHON identique en cas de sinistre.
- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 157, voie classée « axe bruyant », des prescriptions d'isolation acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire

(loi du 31/12/92 et décret n°95-22 du 09/01/95 et l'arrêté préfectoral du 28/06/2000). Ces dispositions seront applicables en cas de reconstruction en cas de sinistre.

ARTICLE UL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. En particulier, les accès sur la RN 157 sont interdits.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement)

ARTICLE UL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de ce réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif approprié, réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents.
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des marges de recul, les constructions seront implantées avec un retrait de 4 mètres minimum de l'emprise de la voie ou de l'alignement. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues, ce retrait s'appliquera par rapport à la voie d'accès.

Aux abords de la RN 157, les constructions seront implantées en retrait de la marge figurant aux documents graphiques (75 m de l'axe de la RN 157)

Seuls seront autorisées dans cette marge :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, dont les aires de stationnement paysagées pour poids lourds.
- Les réseaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

EXCEPTIONS :

Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif pourront être implantés avec des retraits différents pour permettre une meilleure intégration dans le site.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres et en dehors des marges de recul figurant aux documents graphiques.

Exceptions :

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Les bâtiments annexes qui pourront être implantés avec des retraits inférieurs s'ils n'imposent pas de contraintes supplémentaires pour le voisinage.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf lexique) : la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

EXCEPTIONS :

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- La reconstruction à l'identique après sinistre dans la limite des hauteurs de la construction détruite
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
 - Au caractère des lieux avoisinants
 - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
 - A la conservation des perspectives monumentales, notamment sur l'éolienne.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
Dans le cas de constructions avec sous-sols, le rez-de-chaussée devra être à une hauteur inférieure à 1,20 m du terrain naturel, sauf difficultés techniques connues.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement. Les matériaux traditionnels de teinte claire seront préconisés.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments à usage des bâtiments agricoles, les équipements publics et les annexes non visibles depuis la voie. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé).
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Elles seront doublées d'une haie d'essences locales, préférées aux essences de type thuya.
- Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.
- En limite de zones agricoles ou naturelles, ces clôtures seront constituées de grillages de couleur verte sur piquets métalliques ou bois d'une hauteur n'excédant pas 1,80 mètre. Le grillage sera doublé d'une haie vive haute composée d'essences locales.

ARTICLE UL 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPEL :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

GENERALITES

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent être plantées et seront entourées de haies indigènes ou plantations de haute tige formant écran.
- Les haies et espaces boisés repérés aux documents graphiques doivent être conservés ou remplacés.
- En bordure des espaces agricoles ou naturels, les haies hautes constituées d'essences locales seront plantées ou conservées.
- Le long de la RN 157, les marges de recul inconstructibles seront préservées en espaces naturels et recevront un traitement paysager lors de la réalisation des projets sur ce secteur.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser « AU » englobent les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les futures occupations du sol. Les constructions y sont autorisées :

- *Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*
- *Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement.*

Les zones à urbaniser

- ☐ La zone 1AU peut recevoir des constructions à vocation principale d'habitat à court terme dans le cadre d'un aménagement sur la totalité de la zone
- ☐ La zone 2AU a également une vocation dominante d'habitat mais ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification du PLU.
- ☐ La zone AU1 concerne l'aménagement d'une zone d'activités.

Zones 1AU et 2AU

CARACTERE

DE LA ZONE

Il s'agit de zones non équipées mais qui, situées à proximité du bourg, doivent accueillir les extensions urbaines du village pour les 15 prochaines années.

Ces zones sont différenciées selon leur localisation et leur échéance d'urbanisation.

DESTINATION

DU SECTEUR

A vocation principale d'habitat, elles sont destinées à recevoir des extensions du bourg et les équipements publics, activités économiques (commerces, artisanat, services et bureaux) et équipements compatibles avec la fonction dominante.

- La **zone 1AU** peut recevoir des constructions à court terme dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.
- La **zone 2AU** ne pourra recevoir des constructions nouvelles que dans le cadre d'une modification du PLU.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Conformément au PADD, les objectifs et préconisations poursuivies sont :

- L'extension du bourg dans les limites des voies structurantes existantes
- Des continuités urbaines (circulations, organisation du bâti) et architecturales (volumes et aspect général des constructions).
- Une exigence qualitative et des mesures paysagères dans le sens d'une bonne intégration des implantations futures des constructions dans le paysage.

ZONES 1AU et 2AU

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS dans les secteurs 1AU

En matière d'activités :

- les implantations nouvelles
 - de bâtiments à vocation industrielle
 - de bâtiments à vocation artisanale, commerciales ou de services d'une SHON supérieure à 300 m².
 - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage
 - les entrepôts

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les stands et champs de tir, les pistes de karting.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de véhicules usagers, de ferrailles, de déchets de toute nature
- le stockage de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public.

SONT INTERDITS dans le secteur 2AU :

Toute construction nouvelle susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnée à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour de l'Eolienne.

DANS LE SECTEUR 1AU

SONT AUTORISEES sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone respectant les orientations du PADD et de la réalisation des équipements d'infrastructures et des réseaux nécessaires figurant dans le schéma de principe du PADD :

Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées à l'article AU B1 à condition de ne pas compromettre l'aménagement et la constructibilité des parcelles voisines.

Certaines constructions devront, en outre, satisfaire les conditions suivantes :

- Les constructions nouvelles d'activités artisanales ou commerciales ne devront pas dépasser 300 m² de SHON.
- Les installations classées devront répondre aux normes en vigueur et être compatibles avec le voisinage et la vocation dominante d'habitat de la zone.
- Les équipements collectifs et aires de loisirs sous réserve de n'apporter aucune nuisances au voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol seront autorisés s'ils sont directement liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public.

DANS LE SECTEUR 2AU :

SONT AUTORISEES :

- Les installations et ouvrages s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services collectifs et réseaux
- La construction et l'installation d'équipements publics s'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

ET SOUS RESERVE D'UNE MODIFICATION OU D'UNE REVISION (secteur de Godard) DU PLU :

Les constructions ou installations de toute nature autorisées dans les secteurs 1AU.

ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieures à 3,50 mètres de largeur et supérieures à 30 mètres de longueur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

En particulier, les accès directs sur la RD 957 et la RD151 sont interdits. Les carrefours existants seront aménagés conformément aux dispositions du PADD.

Et le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent avec un minimum de 5 m d'emprise.

Elles devront permettre la desserte automobile et l'accès des services d'hygiène et de sécurité à moins de 30 mètres de toute installation ou occupation du sol.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement)

La conservation et la réserve pour réalisation de cheminements piétonniers pourront être exigées, notamment pour desservir les équipements publics ou renforcer les liaisons inter-quartiers, conformément au PADD.

ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de ce réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif approprié, réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents.
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3. RESEAUX DIVERS

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés sauf impossibilité technique reconnue.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales seront implantées dans une bande de 4 à 50 mètres de l'emprise de la voie et au-delà de la Zone Non Aedificandi matérialisée sur les documents graphiques.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues, ce retrait s'appliquera par rapport à la voie d'accès principal.

EXCEPTIONS :

- Les bâtiments annexes pour lesquels elle n'est pas réglementée.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

Toutefois, ils devront respecter les marges de recul matérialisées sur les documents graphiques.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :

- Soit, sur une limite séparative
- Soit, en retrait de ces limites

Et les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- soit 3,50m minimum de la limite séparative si elles ne comportent pas de vues.
- Soit 6 m minimum de la limite séparative si elles comportent des vues.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

- Les constructions annexes, abris de jardins, garages non accolés peuvent être implantés en limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m mesurée à l'égout du toit.
- Les autres annexes seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter les retraits définis pour les constructions principales.

EXCEPTIONS :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 4 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (annexes comprises) est fixé à un maximum de :

- | | |
|-----|--|
| 1AU | • 30 % de la superficie du terrain (annexes comprises) |
| 2AU | • Non réglementée |

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrage techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et aux équipements publics.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf lexique) : la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.

La hauteur de toute construction mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.), ne peut excéder :

- | | | |
|-----|------|---------------------------------------|
| 1AU | 10 m | Et niveaux admissibles : R+1+ combles |
| 2AU | 10 m | |

EXCEPTIONS :

- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
 - Au caractère des lieux avoisinants
 - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
 - A la conservation des perspectives monumentales, notamment sur l'éolienne.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Dans le périmètre de protection de l'éolienne au titre des Monuments historiques classés, les constructions devront respecter le cahier des charges architecturales figurant dans le dossier.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Dans le cas de constructions avec sous-sols, le rez-de-chaussée devra être à une hauteur inférieure à 1,20 m du terrain naturel, sauf difficultés techniques connues.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- D'une manière générale, elles seront composées de 2 pans de toitures. Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.
- Les toitures terrasses sont interdites.

Les ouvertures

- L'utilisation de lucarnes est préconisée.
- Les châssis de toiture seront encastrés dans la toiture sans ressortir de la surface de toiture.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat : tuiles de pays, ardoises naturelles ou matériaux similaires.
- L'emploi de tuiles mécaniques, de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit sur les bâtiments principaux. Il peut être toléré sur les bâtiments annexes non visibles depuis la voie, à condition d'être traité par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de tôle brute ou galvanisée.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau brillant est interdite.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes visibles depuis la voie.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement. Les matériaux traditionnels seront préconisés.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments non visibles depuis la voie. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé).
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Sur les voies :
Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

ZONES 1AU et 2AU

par un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté de grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres. Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales, préférées aux essences de type thuya.

Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.

- En limite séparative

Les clôtures seront de préférence réalisées par des murets de faible hauteur (inférieure à 0,50 m) ou piquets bois ou métalliques surmontés de grillage et doublés de haies d'essences locales.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés ou réalisés dans la technique du « Posé- façades ».
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, des antennes collectives de télévision ou de radio doivent se substituer aux antennes individuelles.

ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPEL :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

GENERALITES

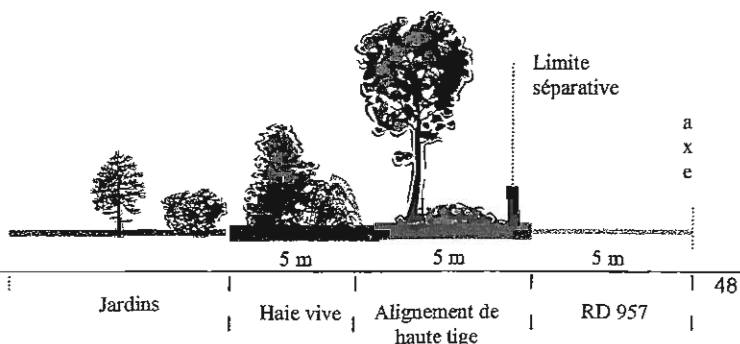
Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans les opérations groupées ou lotissements, 1 minimum d'une place pour 3 logements sera prévu pour les visiteurs.

ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- Les aires de stationnement collectives ou « visiteurs » doivent être plantées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les haies repérées aux documents graphiques devront être conservées ou remplacées.

- Il sera réservé une emprise de 400 m² d'espaces paysagers ou verts (abords de voirie, espaces verts, plantations) pour 10 logements réalisés.



- Le long de la RD 957, un aménagement paysager sera imposé dans la marge de recul inconstructible (Zone Non Aédificandi) selon la coupe ci-contre.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

COS APPLICABLE :

Le COS est fixé à

1AU • 0,35

Toutefois, il n'est pas applicable dans les 3 secteurs :

- aux équipements publics
- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs

2AU • Non réglementée

DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION :

- Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans avant la date d'approbation du présent règlement, et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

Zone AU I

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones non équipées mais qui, situées le long de la RD 957 et de la RD 357 à l'écart des zones urbanisées, sont appropriés pour l'accueil d'une zone d'activités.

DESTINATION DU SECTEUR

A vocation d'activités, ce secteur doit permettre d'accueillir des établissements industriels, artisanaux, commerciaux de moyenne et grande taille, des bureaux, services, des établissements de restauration et d'hôtellerie et activités de logistique.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Conformément au PADD, les objectifs et préconisations poursuivies sont :

- Prévoir l'aménagement d'une zone d'activités importante à long terme.
- Prévoir les mesures d'intégration paysagères et architecturales pour cette opération.

ARTICLE AU I 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation non destinées à l'habitat du personnel nécessaire au gardiennage ou à l'entretien des établissements et installations autorisés.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public.

ARTICLE AU I 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

SONT ADMISES

Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées à l'article AUI 1 sous réserve :

- de la réalisation des équipements d'infrastructures et des réseaux nécessaires, respectant le schéma de principe figurant au volet « orientations d'aménagement » (pièce n°3 du PLU)
 - La réalisation des aménagements d'accessibilité et de sécurité définies dans les orientations d'aménagement de la zone AUi
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,
 - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage
 - et des conditions particulières fixées ci-après :
- Les installations classées conformes à la législation en vigueur,
 - Les constructions à destination d'habitat du personnel nécessaire au gardiennage ou à l'entretien des installations et établissements autorisés.
 - La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre.
 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public.

ARTICLE AU I 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

En application des dispositions dérogatoires au vu du projet urbain et paysager :

L 111-1-4 « Barnier » : Les accès directs sur la RD 957 et la RD 357 sont interdits.

Des accès depuis la route de Fortan pourront être admis s'ils ne posent aucune gêne pour la circulation ou la sécurité.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement)

ARTICLE AU I 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- *Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur conforme au schéma directeur d'assainissement communal en vigueur et en tenant compte des prescriptions réglementaires prises au titre de l'arrêté préfectoral pour la protection du captage AEP.*
- *Le rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.*

Eaux pluviales

- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel et tenant compte des prescriptions prises au titre de l'arrêté préfectoral pour la protection du captage AEP.
- Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.
Les rejets d'eaux épurées dans les fossés d'eaux pluviales sont autorisés sur accord des autorités compétentes.

Eaux résiduaires agricoles :

- Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique.

3. RESEAUX DIVERS

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE AU I 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU I 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à destination d'activités hôtelières, bureaux, commerces et artisanat seront implantées avec un retrait minimal de 5 mètres de l'emprise.

Les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôts ou aire de stockage seront implantées avec un retrait minimal de 10 mètres de l'emprise de la voie.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues, ces retraits s'appliqueront par rapport à la voie d'accès principal.

Dispositions spécifiques au projet urbain « Barnier » (L 111 – 1 .4 du code de l'urbanisme) aux abords des routes classées à grande circulation :

Les constructions doivent être édifiées :

- *en retrait d'au moins 30 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation lorsque s'applique une servitude de plantation à réaliser au plan de zonage – matérialisant le principe de traitement en projet paysager d'application dérogatoire de la loi Barnier » ;*

Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction après sinistre, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants, avec un minimum de 5 m de recul à l'alignement des voies publiques.

ARTICLE AU I II : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

L'architecture contemporaine déroge en tout ou partie aux règles de la construction traditionnelle de par les formes, volumes, aspects et matériaux utilisés. Il conviendra dès lors, de rechercher la meilleure intégration paysagère et urbaine par rapport au site.

Ainsi peuvent être autorisées les constructions de conception innovante, favorisant une approche énergétique (ensoleillement) et acceptant les matériaux liés au développement durable : éco constructions, façades bois ou autres matériaux limitant les gaz à effet de serre, toitures végétalisées retenant les eaux pluviales, etc..

Les installations individuelles de production d'énergie renouvelable ou concourant au développement durable : systèmes solaires individuels thermiques ou photovoltaïques, géothermie, éolien, biomasse, méthanisation..., devront s'insérer au mieux dans l'environnement urbain et paysager. En particulier, la pose de panneaux solaires devra se faire de manière discrète en privilégiant, les implantations préservant la visibilité à partir du domaine public : installations sur des annexes et dépendances (appentis vérandas), en fond de parcelle, voir, à même le sol.

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- Au caractère des lieux avoisinants
- Aux sites et paysages urbains ou ruraux
- A la conservation des perspectives monumentales, notamment sur l'éolienne.

Toute architecture typique étrangère à la région et aux caractéristiques du sarthois est interdite.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre. Les sous-sols sont interdits.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture –pour les volumes principaux - seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale.
- Les toitures terrasses seront privilégiées pour les bâtiments à usage d'entrepôts, de stockage, d'industries ou de commerces et pour les bâtiments annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes, ainsi qu'aux toitures végétalisées, qui pourront être à une seule pente, d'inclinaison non réglementée.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les bardages métalliques seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront de préférence de teinte très claire. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits en grande surface.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

PUBLICITE ET ENSEIGNES

- Les installations d'enseignes et pré-enseignes sont soumises à autorisation municipale dans les conditions prévues par le décret n°82-211 du 24 Février 1982 portant sur le règlement national. Ces autorisations seront délivrées en fonction de l'appréciation de la compatibilité des projets avec la protection de l'environnement.

Les enseignes (inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce)

- Sur les toits terrasses, les enseignes sont interdites.
- Sur toutes les façades vues depuis les voies, il sera préconisé la pose de lettres détachés du fond de bardage. Les couleurs de fonds publicitaires pourront être différentes de la couleur du bardage , mais devront créer une harmonie sur la façade.
- Au sein de la zone, les enseignes perpendiculaires au mur qui les supporte ne devront pas constituer une saillie supérieure à 1 mètre.

Les pré-enseignes (inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble ou d'une activité déterminée)

- Elles devront être réalisées dans le cadre d'une ligne de mobilier urbain homogène .

La publicité (inscription, forme ou image destinée à informer le public et attirer son attention)

- Toute publicité est interdite sur les bâtiments ou dans l'emprise des terrains privés. L'affichage publicitaire sera traité dans le cadre d'un plan d'ensemble de mobilier urbain intégrant les panneaux supports et la signalisation intérieure de la zone.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés ou réalisés dans la technique du « Posé- façades ».

Dispositions spécifiques au projet urbain « Barnier » (L 111 – 1 .4 du code de l'urbanisme) aux abords des routes classées à grande circulation :

Pour les bâtiments inscrits en covisibilité depuis le domaine routier classé à grande circulation, les installations techniques telles que panneaux solaires... doivent être réalisées :

- ⇒ sur des plans de toiture non directement visibles depuis le domaine routier public ;
- ⇒ pris à l'aplomb de la construction et inscrits sans saillies dans le plan de la toiture ;
- ⇒ (nonobstant des caractéristiques techniques propres à l'installation qui ne permettraient pas l'application de cette disposition, en lien par ex avec procédés de type toitures terrasses).

Nota : L'ensemble de ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de réfections et reconstruction de construction ou d'installation existante après sinistre

Les clôtures seront réalisées en limite de propriété selon les prescriptions spécifiques du cahier des charges de cession des lots lorsque ce type de document existe.

- ⇒ Seront proscrits tout panachage minéral/végétal mélangeant des styles ou matériaux sans rapport avec la fonction sécuritaire de la clôture ;
- ⇒ Pour cette raison les clôtures seront traitées préférentiellement par le végétal en partie « intérieure » (coté emprise cessible) doublé si nécessaire d'un grillage de teinte blanche ou verte et dont le maillage reprend un plan rectangulaire (plutôt que croisillonné).

Les dispositifs publicitaires respecteront la réglementation sur les enseignes publicitaires situées hors agglomération.

ARTICLE AU I 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPEL :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

GENERALITES

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dispositions spécifiques au projet urbain « Barnier » (L 111 – 1 .4 du code de l'urbanisme) aux abords des routes classées à grande circulation :

Le stationnement n'est pas autorisé dans l'emprise inscrite entre la limite du domaine public bordant les routes classées à grande circulation et l'aplomb de la construction projetée (pignon ou façade coté Rd).

ARTICLE AU I 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Cadre général :

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces engazonnés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les plantations existantes repérées aux documents graphiques seront dans la mesure du possible conservées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les haies repérées aux documents graphiques seront conservées ou remplacées.

Dispositions spécifiques au projet urbain « Barnier » (L 111 – 1.4 du code de l'urbanisme) aux abords des routes classées à grande circulation :

Une bande paysagère minimale de 05 m de largeur est à prévoir en limite du domaine public, dans laquelle seul le traitement végétal est autorisé .

- ⇒ Soit la réalisation d'une haie bocagère arbustive en appui de la limite du domaine public ;
 - les plantations seront réalisées, à raison d'un arbre de moyen à haut jet par 10 ml.
- ⇒ Soit par engazonnement ou maintien en surface en herbe rase :
 - Les plantations arbustives ou arborées seront réalisées de façon isolée ou par groupe de 2/3 sujets en arrière plan .

Le parti paysager privilégiera un panachage d'essences à feuillage caduc, dans la mesure où il n'existe aucune plantation au jour du dépôt de la demande de permis de construire.

Le plan masse du permis de construire comportera le programme de plantation pour les bandes paysagères incluses dans l'emprise privative.

Les plantations de type peupliers, Thuya, Cupressus sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

ARTICLE AU I 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

COS APPLICABLE :

Il n'est pas appliqué de COS.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones « A » englobent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les zones « N » concernent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison
- de la qualité des sites , des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt
esthétique, historique ou écologique
- de l'existence d'une exploitation forestière
- de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles

- ☐ La zone A englobe les terres à vocation agricole .
- ☐ La zone N correspond aux secteurs naturels boisés ou arborées du plateau agricole ou les espaces non cultivés (mares, espaces de prairie, etc.)
Des secteurs Nh concernent les implantations isolées ou entités bâties de faible emprise qui se sont implantées en bordure de ces derniers.

Zone A

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones recouvrent les sites à vocation agricole. Elles couvrent la majorité du territoire communal.

DESTINATION DU SECTEUR

Il s'agit de secteurs non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, et de la qualité des terres agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'habitat des exploitants ou aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- *Protéger les terres riches et productives du plateau*
- *Limiter toute construction dans ces secteurs , à l'exception de celles liées à l'activité agricole.*

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public,
 - les installations et travaux divers,
 - les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :
 - ✗ Les activités industrielles, commerciales et artisanales
 - ✗ Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'agriculture,
 - ✗ La création d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole
 - ✗ Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance.
 - ✗ Les constructions nouvelles à usage touristique et de loisirs sauf celles liées aux activités agricoles.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et pour les haies structurantes mentionnées sur les documents graphiques, conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration.
- Dans les zones de bruit définies sur les documents graphiques, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique prévues par la loi du 31 Décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.
- Les constructions sont soumises aux dispositions de la loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999.

SONT ADMIS :

Les constructions et installations nouvelles à condition d'être :

- ✗ **liées à l'activité agricole**, telles que
 - Les hangars destinés au stockage de matériel ou de denrées
 - Les serres

- ouvrages techniques de méthanisation
- Les abris pour animaux, les installations liées aux élevages sous réserve des dispositions relatives aux installations classées et à la loi d'Orientation Agricole (9 Juillet 1999)
- Les constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer.
- autres constructions liées à l'activité agricole

En outre, ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le code rural.

* **Nécessaires aux services publics** ou ayant un caractère d'intérêt général et les habitations nécessaires à la présence de personnel de surveillance de ces installations.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Aucun accès direct ne pourra se faire directement sur la RN 157 ou la RD 937.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

Ces zones ne sont pas desservies par les réseaux publics d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elles sont situées en zone d'assainissement non collectif.

Eaux usées :

Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols (voir annexes sanitaires).

Le rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eau épurée dans les fossés d'eaux pluviales sont autorisés sur accord des autorités compétentes.

Eaux résiduelles agricoles :

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ne pourra être implantée à moins de :

- 75 m de l'axe de la RN 157 et de la RD 957, conformément aux dispositions du L111.1.4 du Code de l'Urbanisme
- dans une bande 10 à 50 mètres de l'axe des autres voies.

EXCEPTIONS

En bordure de la RN 157 et de la RD 937, le retrait pourra être moindre pour :

- les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public.
- Aux aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.
- Aux bâtiments agricoles

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à au moins 5 mètres des limites séparatives.

En limite des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), cette distance est portée à au moins 20 mètres desdites limites.

Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999.

EXCEPTIONS :

- l'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées ne pourra excéder ^{8,50m (maxi fin d'acte PLU)} 8 m au faîtage (avec rez de chaussée et combles aménageables).

EXCEPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux installations techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif (antennes, pylônes, château d'eau...).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales, notamment sur l'éolienne.

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

ASPECT ARCHITECTURAL

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Les abris pour animaux devront être réalisés en maçonnerie enduite ou en bois.

LES CLOTURES

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures végétales ou piquets bois seront seules autorisées. La plantation de haies avec essences locales de haute tige sera préconisée.

Les clôtures pleines sont interdites.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes repérées aux documents graphiques doivent être conservés ou remplacés et entretenus.
Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones, généralement non équipées, sont dites naturelles. Elles sont peu nombreuses à Epuisay et concernent des sites à caractère d'espaces naturels (mares, espaces naturels, bosquets ou espaces boisés).

*Un sous-secteur **Nh** englobe des ensembles bâtis pour lesquels le maintien ou l'aménagement des constructions existantes et fermes d'exploitation est autorisé à la condition qu'il ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Toutefois leur développement n'est pas souhaité.*

DESTINATION DU SECTEUR

Elles sont destinées à protéger les espaces naturels boisés ou mares et prairies.

En secteur Nh, les aménagements de l'existant seront autorisés de façon à faire évoluer les anciennes fermes ou implantations isolées vers de l'habitat ou de l'activité intégrée à l'existant.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- *Protéger les espaces naturels boisés de toute construction et permettre leur valorisation.*
- *Permettre de faire évoluer le bâti existant dans un cadre très limité (aménagement ou extension mais pas de constructions nouvelles) pour préserver ces ensembles bâtis caractéristiques de la commune.*

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public :
 - les installations et travaux divers
 - les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes.
- Toute construction ou installation nouvelle :
 - × D'activités industrielles, commerciales et artisanales ou de services
 - × d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole
 - × à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et pour les haies structurantes repérées aux documents graphiques, conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration
- Dans les zones de nuisances sonores figurant aux documents graphiques, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique prévues par la loi du 31 Décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.

SONT ADMIS SOUS RESERVE D'UNE BONNE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT ET DU RESPECT DU CARACTERE DE LA ZONE :

- Les équipements publics liés aux réseaux.
- Les équipements légers sportifs, de loisirs ou de tourisme.
- Les constructions nouvelles liées à l'activité agricole
- Dans tous les cas, les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation agricole du 9 Juillet 1999.
- Les constructions à usage d'habitation liées à l'exercice de l'activité agricole ou à la présence de bâtiments agricoles.

SONT DE PLUS ADMIS EN NH :

- L'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes en vue d'habitation ou d'activités artisanales, commerciales ou liées à la diversification de l'agriculture, l'hébergement touristique ou la restauration.
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des constructions existantes

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités (en dehors des activités agricoles) dans la limite de 50 % de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document.
- Les constructions annexes des habitations et activités existantes.
- Le camping à la ferme à condition d'être à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Aucun accès direct ne pourra se faire sur la RN 157.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

Ces zones ne sont pas desservies par les réseaux publics d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elles sont situées en zone d'assainissement non collectif.

Eaux usées :

Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols (voir annexes sanitaires)

Le rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eau épurées dans les fossés d'eaux pluviales sont autorisés sur accord des autorités compétentes.

Eaux résiduaires agricoles :

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

ENN :

Sans objet

EN NH :

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome et donc avoir une superficie minimale de 400 m².

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

EN N :

Sans objet

EN NH :

Dispositions générales :

Toute extension ne pourra être implantée à moins de :

- 75 m de l'axe de la RN 157 et de la RD 957.
- 10 m de l'axe des autres voies.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public.
- Aux aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

EN N :

Sans objet

EN NH :

Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation peuvent être implantées en limite séparative, s'il n'existe pas de vues.

Dans le cas contraire, elles devront être implantées avec un retrait d'au moins 3,50 m

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives.

Exception :

- l'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementée.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

EN N :

Sans objet

EN NH :

Les extensions de constructions existantes ne devront pas excéder 50 % de l'emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder ~~8~~ mètres (Rez de chaussée et combles aménageables)
Pour les bâtiments d'exploitation agricole, cette hauteur pourra atteindre 10 mètres.

8,50m (modif n°1 du PLU)

DE PLUS EN NH :

L'extension des constructions existantes ne pourra excéder celle de la construction à laquelle elle se rattache, sans dépasser la hauteur définie ci-dessus.

EXCEPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux installations techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des services publics (antennes, pylônes, château d'eau...).
- A l'aménagement, la reconversion ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes à condition de respecter la hauteur initiale du bâtiment.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**DISPOSITIONS GENERALES :**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales, notamment sur l'éolienne.

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel (fond de vallée, bordure de bois ou de haies plutôt qu'au milieu des champs..)

ASPECT ARCHITECTURAL

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Les abris pour animaux devront être réalisés en maçonnerie enduite ou en bois.

LES CLOTURES

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures végétales ou piquets bois seront préconisées.

Les clôtures pleines sont interdites.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes repérées aux documents graphiques doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE V :

DISPOSITIONS DIVERSES

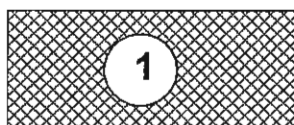
Emplacements réservés

Espaces boisés classés

Règles Générales d'Urbanisme restant Applicables au Territoire Communal

LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.

Les emplacements réservés aux créations ou extensions des voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins.



1- DISPOSITIONS GENERALES

1- sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

2- le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme est opposable, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

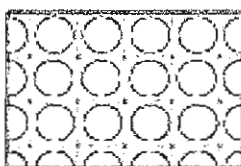
3- si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS afférant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces numéros sont répertoriés dans un tableau figurant dans les annexes générales du dossier de POS. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

REGLES GENERALES D'URBANISME RESTANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL

Article R 111.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111.3.2

Le permis de construire peut être ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies, rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111.14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1° de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et, notamment, des dispositions d'un schéma directeur approuvé dans le cas visé au c) de l'article R 122.15.

Article R 111.21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

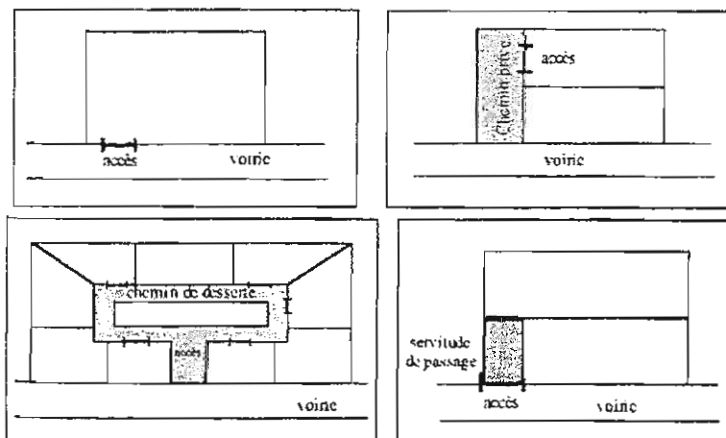
ANNEXES

Lexique

Modalités d'application de l'article 14 en cas de division de terrains

LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Alignement : C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Généralement, il est fixé à 1,80 m du fil d'eau. Un plan d'alignement, annexé au POS, .

Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités : Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction annexe : Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale,. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

Bâtiment ou construction principale : C'est le bâtiment ou groupe de bâtiments ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions.

Châssis : Ouverture en toiture.

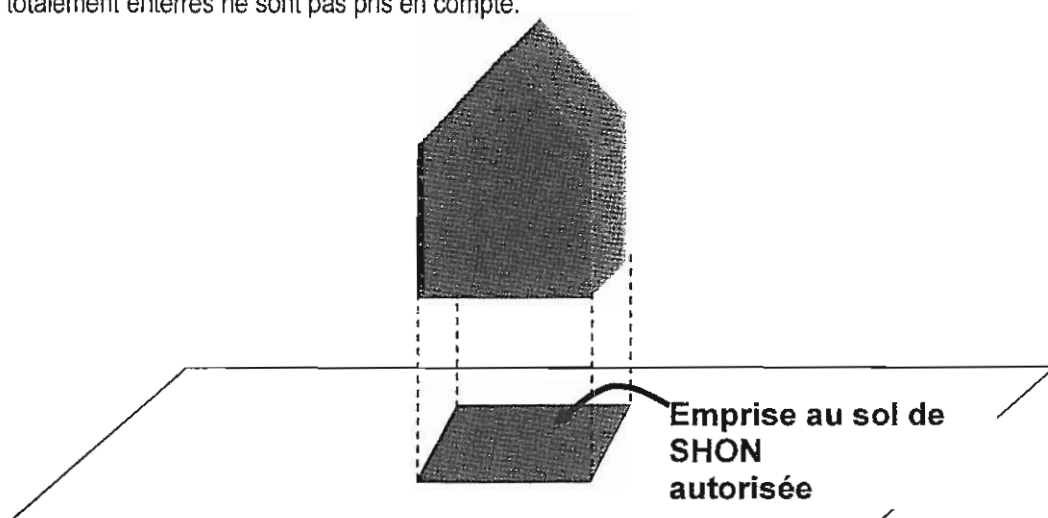
Chien-assis : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Coefficient d'occupation du sol : Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire vingt mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque 100 mètres carré de terrain.

Egout du toit : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

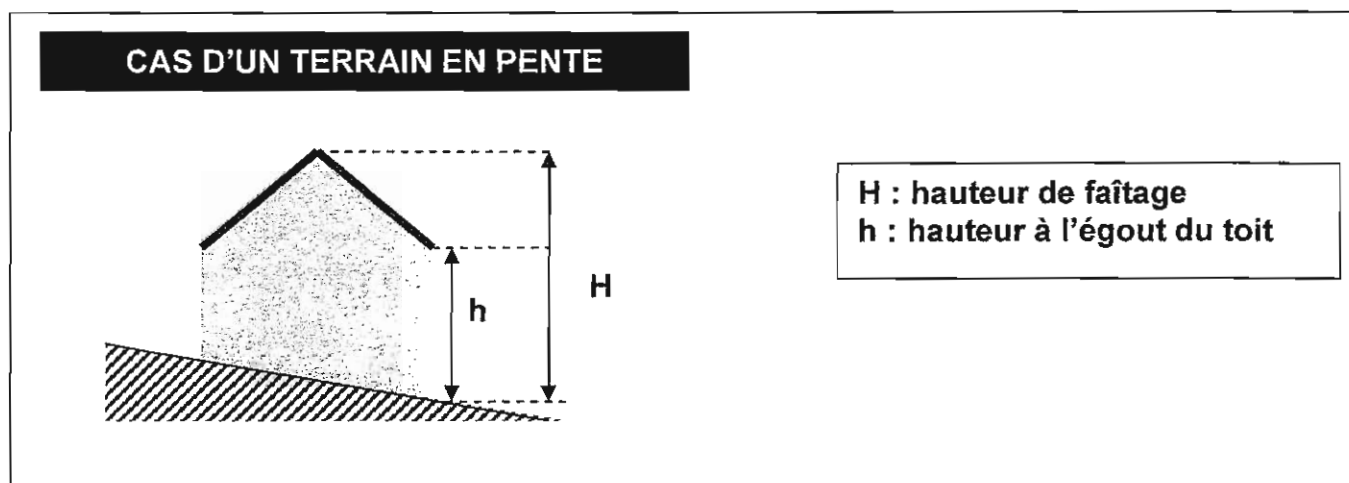
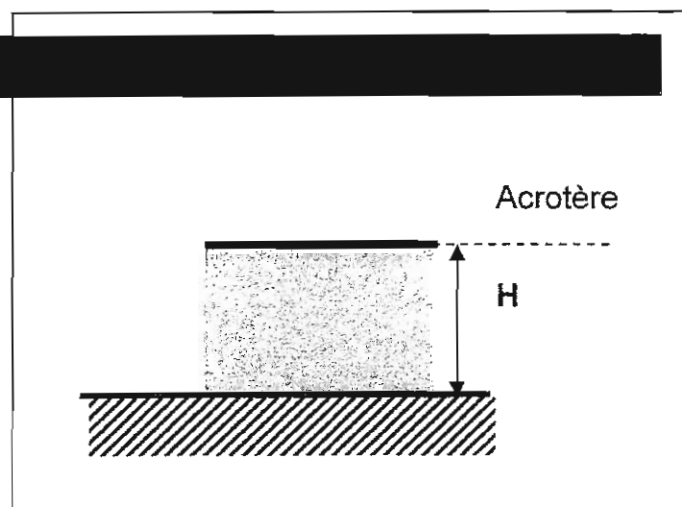
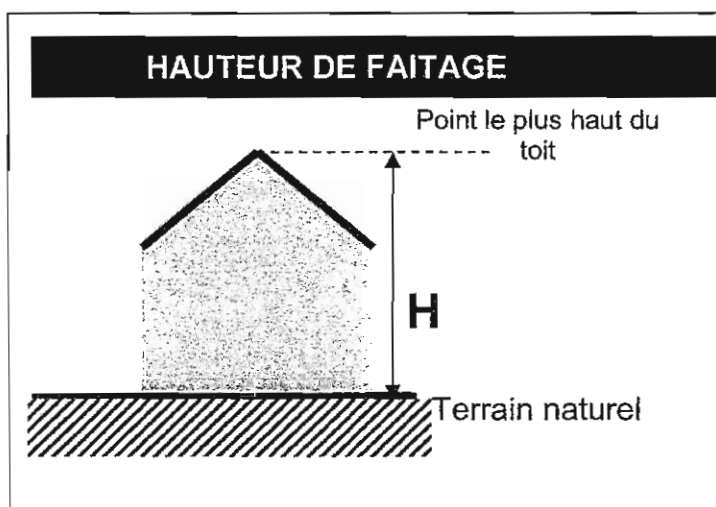
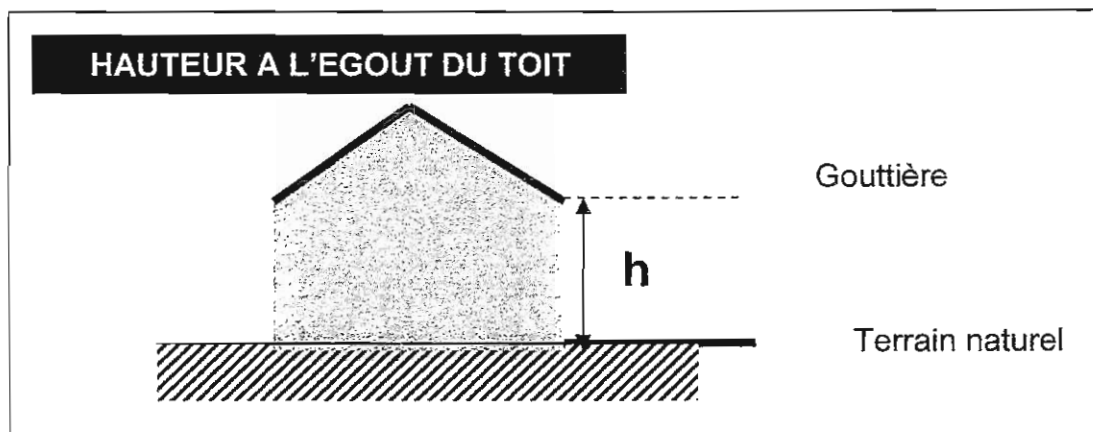


Elle intègre les éléments de saillie et de modénature de la construction (balcons, terrasses, débords de toiture, auvents, etc.)

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir hauteur de construction)

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage.



Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Mur pignon :

Mur généralement aveugle réunissant les murs de façades.

Ouvertures créant des vues directes (au sens des « vues » présent règlement)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit.

Les ouvertures ne créant pas de vues directes (autres ouvertures)

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

Parcelle : Unité de terrain repérée et numérotée au Cadastre (voir aussi Unité Foncière)

Parcelle existante à la date d'approbation du document d'urbanisme opposable:

Les parcelles existantes, prises en considération par le présent règlement, sont celles figurant au cadastre (ou les fractions de parcelles résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation de la dernière révision du Plan d'Occupation des Sols. **Les parcelles** (ou unités foncières) **nouvelles** sont celles créées après cette date par détachement ou division.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction après sinistre :

Elle s'entend à l'identique si elle respecte les volumes, les prospects et aspects des matériaux existants avant sinistre, sans y être strictement conforme (évolution des normes et techniques de construction obligent). L'exemption ne sous-entend pas que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas (en dehors des transformations liées aux nouvelles normes de sécurité et d'hygiène et de salubrité).

Réhabilitation/rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :

Elle est égale à la SHOB de la construction après déduction :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production.
- D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus (pour compenser la surface consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique).

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

MODALITES D'APPLICATION DE L'ARTICLE 14

Extrait du Code de l'Urbanisme - article R 123. :

« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. ».

Afin de mettre en œuvre, les dispositions de cet article, il sera demandé à chaque pétitionnaire de fournir au moment du permis de construire :

- les documents attestant de la non division dans les 10 dernières années précédant le dépôt de la demande, à compter de la date d'approbation du présent PLU

OU

- en cas de division, les actes et documents s'y rapportant
- la mention des droits à construire consommés sur la partie détachée.